صندوق بي إس إف كابيتال شمو للتطوير العقاري

التقرير النصف سنوي – 2026م

المحتوى

- معلومات صندوق الاستثمار
- مدير الصندوق
- مراجع الحسابات
- القوائم المالية

مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	BSF Capital
مطور المشروع	شركة أصيل الموحدة المحدودة	أصيل ASEEL
المصمم المعماري	شركة إرغا غروب ش.م.ل	erga OVERSEAS
المقاول	شركة قلعة الخبرة للمقاولات	ECC Experience Castle Co.
المشرف الهندسي	شركة زينيت للاستشارات الهندسية	ZENIT

Confidential

أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم صندوق الاستثمار

صندوق بي اس اف كابيتال شمو للتطوير العقاري

2. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته

اهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى تحقيق نمو رأس المال وتحقيق إيرادات منتظمة لمالكي الوحدات، من خلال تطوير مشروع الصندوق وتشغيله بعد الانتهاء من مرحلة التطوير. يعد مشروع الصندوق (الواقع في حي حطين) مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة بناء تبلغ حوالي 253,032.47 متر مربع (مساحة الأرض 48,924.21 متر مربع). يضم المشروع مساحة مكاتب تبلغ حوالي 38 ألف مربع ومساحة تجارية تبلغ حوالي 30 ألف متر مربع ومساحة سكنية تبلغ حوالي 14 ألف متر مربع.

ملخص الصندوق:

البند	التفصيل
حجم الصندوق	958 مليون ريال سعودي
تاريخ تشغيل الصندوق	05 نوفمبر 2025م
مدة الصندوق	1+1+3
حقوق الملكية	300 مليون ريال سعودي
التمويل البنكي	658 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات	30,031,969 وحدة استثمارية
قيمة الوحدات الاسمية	10 ريال سعودي للوحدة

3. سياسة توزيع الدخل والأرباح

يمكن للصندوق - في حالة وجود فائض نقدي - توزيع عوائد نقدية على المستثمرين خلال مدة الصندوق وفقاً لما يراه مدير الصندوق مناسباً ولا يتعارض مع اتفاقيات تمويل المشروع إلى جانب ذلك، يقوم مدير الصندوق بتوزيع العوائد النقدية عند بيع المشروع لأي طرف ثالث وعند إنهاء الصندوق وبيع أصوله ودفع جميع المستحقات والرسوم والمصاريف الناشئة عن الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.

4. المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الالكتروني لمزود الخدمة

لا ينطبق

ب. مدير الصندوق

1. اسم مدير الصندوق، وعنوانه

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي: ص.ب 3735 الرياض 12313 المملكة العربية السعودية.
هاتف 6666 282 11 966+ – فاكس 6725 282 11 966+
الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

2. اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/ أو مستشار الاستثمار

لا ينطبق.

3. مراجعة الأنشطة الاستثمار

فيما يلي آخر التحديثات لأعمال التطوير بنهاية النصف الأول لعام 2026م:

البند	التفصيل
التصاريح	○ إصدار تصريح الحفر للمشروع ○ إصدار تصريح بيئي للمشروع ○ إصدار رخص البناء لعدد (2) أرض ○ تعديل اسم المالك في رخص البناء القديمة عدد (4) ○ إصدار تأمين العيوب الخفية لعدد (2) ارض من أصل (6) ○ إصدار تأمين جميع المخاطر للمشروع ○ تجهيز مخططات معدلة لتعديل المكونات في رخص البناء عدد (4)
التصاميم	○ دراسة الفكرة التصميمية للمشروع واعتمادها ○ مراجعة ودراسة المواد المستخدمة في الواجهات المعمارية ○ مراجعة ودراسة المناسيب الخارجية وربطها مع مناسيب الشوارع ○ مراجعه وتصميم اعمال الزراعة والري ○ دراسة المواد المستخدمة في تشطيب الموقع العام ○ دراسة تصميم حركة السيارات ومداخل ومخارج المشروع ○ مراجعه أحمال الكهرباء للخدمات والاحمال المتعلقة بالمستخدمين ○ انتهاء تصميم المخططات المعمارية بكامل التفاصيل لعدد 6 اراضي ○ انتهاء تصميم المخططات الانشائية بكامل التفاصيل لعدد 3 اراضي ○ انتهاء تصميم المخططات الكهروميكانيكية لعدد 1 اراضي ○ دراسة ومراجعة تصاميم الانارة الخارجية للواجهات والموقع العام ○ مراجعة المخططات من قبل مكتب استشاري للدفاع المدني واعتمادها
تعميد المقاولين	○ تعميد مكتب المصمم المعماري ○ تعميد مقاول الحفر ○ تعميد المقاول الرئيسي للإنشاءات

Confidential

	○ تعميد المكتب الاستشاري المشرف ○ تعميد مقاول المصاعد ○ تجهيز تعميد استشاري لتعديل مكونات رخص البناء عدد 4 ○ دراسة عروض لتعميد مقاول أعمال الغاز ○ دراسة عروض لتعميد مقاول نظام الاصطفاف في الاقبية ○ دراسة عروض لتعميد مقاولين الزرع والري ○ دراسة عروض لتعميد اعمال المظلات الرئيسية والجسور المعدنية ○ دراسة عروض لتعميد مقاولين انارة الواجهات ○ تجهيز استدراج عروض للوحات الاسترشادية
أعمال الموقع	○ انتهاء الأعمال اللوجستية والموقعية ○ انتهاء اعمال الحفر لعدد (3) أراضي من أصل (6) ○ أعمال صب خرسانات للنظافة وأعمال العزل للأرضية والقواعد ○ أعمال صب خرسانات للقواعد والجدران والاعمدة لعدد (2) اراضي ○ أعمال تجهيز وصب أسقف للقبو عدد (1) ارض ○ أعمال من قبل المقاول الرئيسي لأعمال الرافعات البرجية ومعدات الصب
الدوائر الحكومية	○ متابعة توصيل عدادات الكهرباء المؤقتة للمشروع ○ متابعة مع الأمانة والجهات الحكومية المختصة لأعمال الصرف الصحي وتغذية المياه

صور من تطور الأعمال في الموقع:

4. تقرير عن أداء صندوق الاستثمار

البند	نسبة التغير - كما في 30 يونيو 2026م *
صندوق بي اس اف كابيتال شمو للتطوير العقاري	%33.53
أداء المؤشر	لا يوجد

*سعر الوحدة بالقيمة العادلة/سعر الوحدة بالقيمة الدفترية

5. **تغيرات حدثت في شروط وأحكام الصناديق**

تم تحديث الشروط والاحكام بتاريخ 1447/08/23هـ الموافق 2026/02/11م بتعيين عضوين غير مستقلين الى أعضاء مجلس الإدارة

6. **أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق**

لا يوجد معلومات إضافية

7. **استثمارات في صناديق استثمار أخرى**

لا يوجد

8. **العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق**

لم يحصل مدير الصندوق على عمولات خاصة

9. **أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت من لائحة صناديق الاستثمار**

لا يوجد أي معلومات إضافية

10. **مدة إدارة الشخص المسجل كمدير للصندوق**

منذ تأسيس الصندوق

11. **نسبة مصروفات الصناديق بنهاية العام والمتوسط المرجح لنسبة مصروفات كل الصناديق الرئيسة المستثمر فيها**

لا ينطبق.

ج. مراجع الحسابات

الدكتور محمد العمري وشركاه BDO

برج القمر الدور الثامن – الرياض

ص.ب. 784 - جدة 21421– المملكة العربية السعودية

الموقع الالكتروني: http;//www.bdoalamri.com/

د. القوائم المالية

مرفق مع هذا التقرير القوائم المالية للصندوق كما في 30 يونيو 2026م. كما أن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

BSF Capital

صندوق بي إس إف كابيتال شومو للتطوير العقاري

(سابقًاصندوق السعودي الفرنسي شمو للتطوير العقاري)

(بإدارة شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة) وتقرير المراجع المستقل

للفترة من ٥ نوفمبر٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو٢٠٢٦

صندوق بي إس إف كابيتال شومو للتطوير العقاري (سابقًا صندوق السعودي الفرنسي شمو للتطوير العقاري)
(صندوق خاص مغلق تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ١١ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الفهرس	الصفحة
تقرير عن مراجعة المعلومات المالية الأولية	١
قائمة المركز المالي المرحلية	٢
قائمة الدخل الشامل المرحلية	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات	٤
قائمة التدفقات النقدية المرحلية	٥
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية	٦ - ٢٢

الدكتور محمد العمري وشركاه
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

المركز الرئيس: برج القمر - الدور الثامن
ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
الرقم الموحد : ٩٢ ٠٠٢ ٤٢٥٤
فاكس : ٢٨٨٣ ٢٧٨ ١١ ٩٦٦+

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق بي إس إف كابيتال شومو للتطوير العقاري (سابقًاصندوق السعودي الفرنسي شمو للتطوير العقاري)

التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة صندوق بي إس إف كابيتال شومو للتطوير العقاري (سابقًاصندوق السعودي الفرنسي شمو للتطوير العقاري) ("الصندوق") الذي تديره شركة صدارة كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، وقائمة الدخل الشامل الأولية، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء الأعمال) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("المعلومات المالية الأولية"). ومدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ – "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قِبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وفحص أخرى. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يُمكِّننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية المرفقة غير مُعدَّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه

أحمد بن فهد الجمعة
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١

الرياض بتاريخ : ٠٥ ربيع الأول ١٤٤٨ هـ
الموافق : ١٨ أغسطس ٢٠٢٦م

قائمة المركز المالي المرحلية (غير المُراجعة)

	إيضاح	*كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)*
أصول		
الأصول المتداولة		
النقد وما في حكمه	٦	٢٢,٥٦٩
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد		٤,٩٢٧,٩٤٠
دفعات مقدمة للموردين		١٤,٥٧٦,٠٩٣
مستحق من طرف ذي علاقة	١٠	٢٢٣,٠٠٠
إجمالي الأصول المتداولة		١٩,٧٤٩,٦٠٢
أصل غير متداول		
مخزون - ممتلكات عقارية	٧	٤٧٦,٠٣٢,٥٦١
إجمالي الأصل غير المتداول		٤٧٦,٠٣٢,٥٦١
إجمالي الأصول		٤٩٥,٧٨٢,١٦٣
الإلتزامات		
الالتزامات المتداولة		
الجزء المتداول من التمويل	٨	٢,٥٠٠,٦٣٧
الذمم الدائنة والمستحقات والالتزامات الأخرى	٩	٢,٣٧٣,٢١٤
إجمالي الالتزامات المتداولة		٤,٨٧٣,٨٥١
التزام غير متداول		
التمويل	٨	١٩٠,٩٩٧,١٢٢
إجمالي الالتزام غير المتداول		١٩٠,٩٩٧,١٢٢
إجمالي الالتزامات		١٩٥,٨٧٠,٩٧٣
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات		٢٩٩,٩١١,١٩٠
الوحدات القائمة		٣٠,٠٣١,٩٦٩
حقوق الملكية لكل وحدة بالريال السعودي – القيمة الدفترية	١٤	٩,٩٨٦٤
حقوق الملكية لكل وحدة بالريال السعودي – القيمة العادلة	١٤	١٣,٣٥٢٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية.

قائمة الدخل الشامل المرحلية (غير مراجعة)

	إيضاح	*لهذه الفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦*
المصروفات		
أتعاب الإدارة	١٠	(١٦٢,٧٧٥)
رسوم أمين الحفظ		(٦٥,٥٥٦)
الرسوم الإدارية		(٦٥,٥٥٦)
أتعاب المراجعة		(٣١,٤٢٧)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١٠	(٣٠,٠٠٠)
أتعاب مهنية		(٢٩,١٤٢)
رسوم التقييم		(١٩,٠٠٠)
مصروفات الشركة ذات الغرض الخاص		(٥,٠٠٠)
رسوم التحويل البنكي		(٤٤)
إجمالي المصروفات		(٤٠٨,٥٠٠)
صافي خسارة الفترة		(٤٠٨,٥٠٠)
الدخل الشامل الآخر للفترة		-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة		(٤٠٨,٥٠٠)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية.

قائمة التغيرات المرحلية في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات (غير مراجعة)

	لهذه الفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة	-
التغيرات الناتجة من العمليات	
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	(٤٠٨,٥٠٠)
التغييرات من معاملات الوحدة	
إصدار الوحدات	
الاشتراك نقدا	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
الاشتراك العيني	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠
	٣٠٠,٣١٩,٦٩٠
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة	٢٩٩,٩١١,١٩٠
تتلخص المعاملات بالوحدات على النحو التالي:	
الوحدات في بداية الفترة	-
الوحدات الصادرة	٣٠,٠٣١,٩٦٩
الوحدات المستردة	-
الوحدات في نهاية الفترة	٣٠,٠٣١,٩٦٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية.

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)

	إيضاح	*لهذه الفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦*
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة الفترة		(٤٠٨,٥٠٠)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل تغيرات رأس المال العامل		(٤٠٨,٥٠٠)
صافي التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية		
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد		(٤,٩٢٧,٩٤٠)
دفعات مقدمة للمقاولين		(١٤,٥٧٦,٠٩٣)
مستحق من طرف ذي علاقة		(٢٢٣,٠٠٠)
مخزون - ممتلكات عقارية		(١٩٦,١٧٩,٧٨٣)
الذمم الدائنة والمستحقات والالتزامات الأخرى		٢,٣٧٣,٢١٤
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٢١٣,٩٤٢,١٠٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
عائدات إصدار الوحدات		٣٠,٠٠٠,٠٠٠
القروض التي تم الحصول عليها - صافية من الرسوم		١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة التمويل المدفوعة		(٦,٠٣٥,٣٢٩)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		٢١٣,٩٦٤,٦٧١
صافي التغير في النقد وما في حكمه		٢٢,٥٦٩
النقد وما في حكمه في بداية الفترة		-
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٦	٢٢,٥٦٩
المعاملات غير النقدية التكميلية		
الاشتراك بالوحدات العينية	١	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠
المخزون - الممتلكات العقارية	٧	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠
تكلفة الاقتراض مرسملة	٧	٩,٥٣٣,٠٨٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١ معلومات عامة

صندوق السعودي الفرنسي شمو للتطوير العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق. بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٤٧هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠٢٥م). تتم إدارة الصندوق من خلال اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق" أو "البنك السعودي الفرنسي كابيتال")، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك السعودي الفرنسي ("البنك")، تأسست في المملكة العربية السعودية والمستثمرين ("مالكي الوحدات"). مدة الصندوق هي ثلاث سنوات، مع إمكانية التمديد لمدة سنتين (سنة واحدة في كل مرة) من قبل مدير الصندوق وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات. الصندوق مسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك كشخص مسجل مؤهل يحمل رقم تسجيل ٣١٢٤٦٩١٣١٢٠٠٠١٣.

شركة نمو المالية هي الجهة الوصية على الممتلكات العقارية ومديرة الصندوق.

نظرًا لعدم السماح للصندوق قانونًا بامتلاك عقارات في المملكة العربية السعودية، فقد قام أمين الحفظ بتأسيس شركة ذات غرض خاص ("SPV") وهي (إشراق حطين الأول) وهي كيان مسجل في الرياض، المملكة العربية السعودية، بتاريخ ٢٥ محرم ١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠ يوليو ٢٠٢٥م) تحت رقم التسجيل الموحد ٧٠٥٠٨١٣٩٣٥.

الهدف الأساسي للصندوق هو تحقيق نمو رأس المال على المدى المتوسط لحاملي الوحدات من خلال الاستثمار في القطاع العقاري، وتطوير وإدارة المشاريع متعددة الاستخدامات مثل الضيافة و/أو السكن و/أو التجارة و/أو التجزئة داخل المملكة العربية السعودية. وسيقوم الصندوق ببيع هذه المشاريع والتخارج منها عند انتهاء صلاحيتها، مما يعزز نمو رأس المال المستثمر والتوزيعات المستهدفة لمستثمري الصندوق.

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة عن هيئة السوق المالية في ٣ ذي الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م)، والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥م).

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تبدأ الفترة المالية السنوية الأولى للصندوق من تاريخ بدء عملياته، أي ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (الموافق ١٤ جمادى الأولى ١٤٤٧هـ)، ويتم إعداد المعلومات المالية الأولية الأولى للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن القوائم المالية للصندوق وسيتم إعداد الفترة اللاحقة من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر.

فيما يلي تفاصيل حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات:

	مبلغ الاشتراكات	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد في ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) (غير المُراجعة)	-	-	-
الدفع نقدا خلال الفترة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
اشتراك عيني خلال الفترة	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠	-	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠
صافي خسارة الفترة	-	(٤٠٨,٥٠٠)	(٤٠٨,٥٠٠)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	(٤٠٨,٥٠٠)	(٤٠٨,٥٠٠)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدقق)	٣٠٠,٣١٩,٦٩٠	(٤٠٨,٥٠٠)	٢٩٩,٩١١,١٩٠

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢ أساس الإعداد

٢,١ بيان الامتثال

تم إعداد هذه المعلومات المالية الأولية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" ("المعيار المحاسبي الدولي ٣٤") المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) والأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

قام الصندوق بإعداد مجموعة كاملة من المعلومات المالية الأولية على النحو المسموح به بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤. وبناءً على ذلك، تتوافق هذه المعلومات المالية الأولية مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - "عرض القوائم المالية"، فيما يتعلق بمجموعة كاملة من القوائم المالية.

هذه هي المجموعة الأولى من المعلومات المالية الأولية للصندوق، وبالتالي لم يتم عرض أي معلومات مقارنة.

٢,٢ أساس القياس

تم إعداد المعلومات المالية الأولية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء المخزون الذي يتم إدراجه بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

٢,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة بالريال السعودي ("﷼") وهو العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المقدمة إلى الأقرب.

٣ السياسات المحاسبية الجوهرية

إن السياسات المحاسبية الجوهرية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية هي كما يلي:

٣,١ الأدوات المالية

الاعتراف الأولي

يقوم الصندوق بتسجيل الأصل المالي أو الالتزام المالي في بيان المركز المالي المرحلي عندما، وفقط عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الاعتراف المبدئي، يتم قياس الأصول أو الالتزامات المالية بقيمتها العادلة. بالنسبة للالتزامات المالية والمالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تحميل تكاليف المعاملة في قائمة الدخل الشامل الأولية. في حالة الأصول المالية أو الالتزامات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن قيمتها العادلة ناقصا تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى حيازة أو إصدار الأصول المالية أو الالتزامات المالية يتم تضمينها في مبلغ الاعتراف الأولي.

(a) تصنيف

يصنف الصندوق أصوله المالية ضمن الفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ("FVTPL")؛
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ("FVOCI")؛ و
- التكلفة المطفأة.

تم وضع هذه التصنيفات على أساس نموذج أعمال الصندوق لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقوم الصندوق بقياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة عندما يكون ضمن نموذج الأعمال الاحتفاظ بالأصول من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يتم إثبات أي دخل ناتج عن هذه الأصول المالية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣ السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٣,١ الأدوات المالية (تابع)

الاعتراف الأولي (تابع)

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو في الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، سيعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد قام باختيار غير قابل للإلغاء في وقت الاعتراف الأولي لحساب الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بتصنيف جميع الالتزامات المالية التي يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي باستثناء الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم إدراج الربح/الخسارة من استبعاد الاستثمار المصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل الأولية ويتم احتسابه على أساس الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية قبل البيع.

(b) إلغاء الاعتراف بالأدوات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو، حيثما ينطبق ذلك، جزء من أصل مالي أو جزء من صندوق يحتوي على أصول مالية مماثلة) في المقام الأول (أي يتم إزالته من قائمة المركز المالي الأولية للصندوق) عندما:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تعهد بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "التمرير"؛ وإما (أ) أن يكون الصندوق قد قام بتحويل جميع مخاطر ومكافآت الأصل بشكل جوهري، أو (ب) لم يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومكافآت الأصل بشكل جوهري، ولكنه قام بنقل السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو الدخول في ترتيبات التمرير، فإنه يقوم بتقييم ما إذا كان قد احتفظ بمخاطر ومنافع الملكية وإلى أي مدى.

عندما لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركة الصندوق المستمرة. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق أيضًا بالاعتراف بالالتزامات ذات الصلة. يتم قياس الأصول المحولة والالتزامات المرتبطة بها على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى لمبلغ المقابل الذي يمكن أن يطلب من الصندوق سداده، أيهما أقل.

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع هذا التبادل أو التعديل على أنه إلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية المعنية في قائمة الدخل الشامل الأولية.

(c) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية وإظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الأولية إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وكانت هناك نية للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصول وتسوية الالتزامات في وقت واحد.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣ السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٣,١ الأدوات المالية (تابع)

الاعتراف الأولي (تابع)

(d) انخفاض قيمة الأصول المالية

يحتفظ الصندوق بالذمم المدينة التي لا تحتوي على أي مكون تمويلي ولها فترات استحقاق تقل عن ١٢ شهرًا بالتكلفة المطفأة، وعلى هذا النحو، اختار تطبيق نهج مشابه للنهج المبسط للخسائر الائتمانية المتوقعة ("ECL") بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على جميع ذممه التجارية المدينة. ولذلك، فإن الصندوق لا يتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنه بدلاً من ذلك يعترف بمخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير.

يستخدم الصندوق مصفوفة المخصص كوسيلة عملية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية، على أساس أيام التأخر في السداد لتمويل الذمم المدينة ذات أنماط الخسارة المماثلة. يتم تمويل المستحقات على أساس طبيعتها. تعتمد مصفوفة المخصص على معدلات الخسارة التاريخية الملحوظة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة ويتم تعديلها للتقديرات المستقبلية.

يتم شطب الديون المنخفضة القيمة والمخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال واقعي لاستردادها في المستقبل ويتم تحقيق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. إذا تم استرداد الشطب السابق في وقت لاحق، يتم إضافة الاسترداد إلى الربح أو الخسارة.

يتم إثبات دخل العمولات الخاصة على الأصول المالية المنخفضة القيمة باستخدام معدل العمولة الخاصة المستخدمة لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لغرض قياس خسارة انخفاض القيمة.

٣,٢ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية من أعلى وأفضل استخدام للأصل أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

يستخدم الصندوق تقنيات التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر عنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي يتم قياس أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في المعلومات المالية الأولية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم توضيح ذلك، على النحو التالي، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر هامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- مدخلات المستوى ١ هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المتطابقة التي يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات، بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١، والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣ السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٣,٢ قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والالتزامات التي يتم الاعتراف بها بالمعلومات المالية الأولية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، يحدد الصندوق ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير. يحدد الصندوق السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر والقياس غير المتكرر.

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الأصول والالتزامات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للصندوق.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الالتزامات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أعلاه.

تمت مناقشة الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي يتم الإفصاح عن القيم العادلة فيها في إيضاح ١٤.

٣,٣ النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه للصندوق على الأرصدة لدى البنوك. يتم إدراج النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الأولية.

٣,٤ التمويل

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ السداد في قائمة الدخل الشامل الأولية على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كدفعة مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفاؤها على مدار سنة التسهيلات المتعلقة بها.

تتم رسملة تكاليف التمويل المنسوبة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو البيع، كجزء من تلك الأصول المؤهلة، في حين يتم تحميل تكاليف التمويل الأخرى على قائمة الدخل الشامل الأولية.

٣,٥ المخزون - الممتلكات العقارية

المخزون - تشتمل الممتلكات العقارية على العقارات التي يتم تطويرها للبيع في سياق الأعمال العادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو زيادة رأس المال. إن العقارات التي يقوم الصندوق بتطويرها مخصصة للبيع عند الانتهاء من بنائها. يتم إثبات هذه العقارات مبدئياً بالتكلفة. يتم تحديد التكلفة من خلال تعريف محدد وتشمل التكلفة التي تنسب مباشرة إلى الاستحواذ وتطوير المخزون - الممتلكات العقارية، مثل تكلفة الاقتراض ورسوم المطور ورسوم الهيكلة وأتعاب مهندس استشاري المشروع وغيرها من التكاليف المنسوبة مباشرة.

يتم لاحقا قياس المخزون العقاري بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ناقصا مصاريف البيع.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣ السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٣,٦ أحكام

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق، وتكون تكاليف تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهريًا، يتم خصم المخصصات باستخدام المعدل الحالي قبل الضريبة الذي يعكس، حيثما كان ذلك مناسبًا، المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالذمم المدينة كأصل إذا كان من المؤكد فعلياً أنه سيتم استلام السداد ويمكن قياس مبلغ الذمم المدينة.

٣,٧ الحسابات الدائنة والمصروفات المستحقة

يتم إثبات الالتزامات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فواتير بها من قبل الموردين أم لا. يتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

٣,٨ أتعاب الإدارة

يتم إثبات أتعاب إدارة الصندوق على أساس الاستحقاق وتحمل على قائمة الدخل الشامل الأولية. يتم تحميل رسوم إدارة الصندوق بالمعدلات المتفق عليها مع مدير الصندوق وكما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق.

٣,٩ المصروفات

يتم قياس المصروفات والاعتراف بها كمصروفات على أساس الاستحقاق في الفترة المحاسبية التي يتم تكبدها فيها.

٣,١٠ الزكاة وضريبة الدخل

إن الزكاة وضريبة الدخل على مستوى الصندوق هي التزامات على مالكي الوحدات، وبالتالي لم يتم إدراجها في المعلومات المالية الأولية.

٣,١١ ضريبة القيمة المضافة ("ضريبة القيمة المضافة")

يتم الاعتراف بالمصروفات والأصول بما في ذلك مبلغ ضريبة القيمة المضافة عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة عند شراء أصول أو خدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصروف، حسب الاقتضاء.

صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحقة للسلطة الضريبية والمفصح عنها في قائمة المركز المالي الأولية.

٣,١٢ قيمة حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب قيمة حقوق الملكية لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة المركز المالي الأولية عن طريق قسمة حقوق ملكية الصندوق على عدد الوحدات القائمة في تاريخ التقرير.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣ السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٣,١٣ الوحدات القابلة للاسترداد

يقوم الصندوق بتصنيف وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق ملكية إذا كانت الوحدات القابلة للاسترداد تتمتع بجميع الميزات التالية:

- ويمنح حامله الحق في الحصول على حصة تناسبية من حقوق ملكية الصندوق في حالة تصفية الصندوق.
- تقع الأداة في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى لديها التزام تعاقدي مماثل للجهة المصدرة لتسليم حصة تناسبية من حقوق الملكية عند التصفية.

بالإضافة إلى ذلك - من أجل تصنيف الأدوات كحقوق ملكية - يجب ألا يكون لدى الصندوق أي أداة مالية أو عقد مالي آخر يشتمل على:

- إجمالي التدفقات النقدية يعتمد بشكل كبير على الربح أو الخسارة أو التغير في حقوق الملكية المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة لحقوق الملكية المعترف بها وغير المعترف بها في الصندوق (باستثناء أي آثار لهذه الأداة أو العقد)
- تأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الأدوات بشكل كبير.

تستوفي وحدات الصندوق القابلة للاسترداد تعريف الأدوات القابلة للتداول والمصنفة كأدوات حقوق ملكية، وبالتالي يتم تصنيفها كأدوات حقوق ملكية.

يقوم الصندوق بتصنيف وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق ملكية إذا كانت الوحدات القابلة للاسترداد تتمتع بجميع الميزات التالية:

- ويمنح حامله الحق في الحصول على حصة تناسبية من حقوق ملكية الصندوق في حالة تصفية الصندوق.
- تقع الأداة في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى لديها التزام تعاقدي مماثل للجهة المصدرة لتسليم حصة تناسبية من حقوق الملكية عند التصفية.
- بالإضافة إلى ذلك - من أجل تصنيف الأدوات كحقوق ملكية - يجب ألا يكون لدى الصندوق أي أداة مالية أو عقد مالي آخر يشتمل على:
- إجمالي التدفقات النقدية يعتمد بشكل كبير على الربح أو الخسارة أو التغير في حقوق الملكية المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة لحقوق الملكية المعترف بها وغير المعترف بها في الصندوق (باستثناء أي آثار لهذه الأداة أو العقد)
- تأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الأدوات بشكل كبير.

تستوفي وحدات الصندوق القابلة للاسترداد تعريف الأدوات القابلة للتداول والمصنفة كأدوات حقوق ملكية، وبالتالي يتم تصنيفها كأدوات حقوق ملكية.

يقوم الصندوق بشكل مستمر بتقييم تصنيف الوحدات القابلة للاسترداد. إذا توقفت الوحدات القابلة للاسترداد عن التمتع بأي من الميزات أو استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع الاعتراف بأي فروق عن القيمة الدفترية السابقة في حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الوحدات. إذا كانت الوحدات القابلة للاسترداد تتمتع لاحقًا بجميع الميزات وتستوفي الشروط المذكورة أعلاه، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للالتزامات في تاريخ إعادة التصنيف. تتم المحاسبة عن الاشتراك واسترداد الوحدات القابلة للاسترداد كمعاملات حقوق ملكية طالما تم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية.

تتم المحاسبة عن إصدار وحيازة وإلغاء الأسهم القابلة للاسترداد كمعاملات حقوق ملكية. لا يتم إثبات أي ربح أو خسارة في قائمة الدخل الشامل الأولية عند شراء أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالصندوق.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية من مدير الصندوق إصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلن عنها للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات وفي أي سنوات مستقبلية تتأثر.

تصنيف الوحدات كحقوق ملكية مقابل التزامات (راجع الملاحظة ٣ للتعرف على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

وفقًا لحكم مدير الصندوق، فإن وحدات الصندوق القابلة للاسترداد تستوفي تعريف الأدوات القابلة للتداول والمصنفة كأدوات حقوق ملكية ولها الخصائص المذكورة في معيار المحاسبة الدولي ٣٢,١٦ج و١٦د، وبالتالي يتم تصنيفها كأدوات حقوق ملكية.

مبدأ الاستمرارية

أبلغ الصندوق عن تدفقات نقدية تشغيلية سلبية قدرها ﷼ ٢١٣,٩٤ مليون. قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة، مع الأخذ في الاعتبار المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية المتوقعة من بيع المخزون وترتيبات التمويل المتاحة للوفاء بالتزامات الصندوق عند استحقاقها. وبناء على هذا التقييم، فإن مدير الصندوق مقتنع بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لمواصلة أعماله في المستقبل المنظور، وبناء على ذلك، تم إعداد المعلومات المالية الأولية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٥ المعايير والتعديلات الجديدة خلال الفترة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي اعتمدها الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعايير المحاسبية التالية، والتي أصبحت سارية اعتبارًا من الفترات في أو بعد ٥ نوفمبر ٢٠٢٦. وقدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية الأولية للصندوق.

المعيار أو التفسير أو التعديلات	الوصف	يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف الأدوات المالية وقياسها	تشمل هذه التعديلات ما يلي: • توضيح متطلبات توقيت إثبات وإلغاء إثبات بعض الأصول والالتزامات المالية، مع استثناء جديد لبعض الالتزامات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام إلكتروني لتحويل النقد؛ • توضيح وإضافة إرشادات أخرى لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار المدفوعات التي تمثل أصل المبلغ والفائدة فقط؛ • إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير التدفقات النقدية، مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف بيئية واجتماعية وحوكمة؛ و • تحديث الإفصاحات المتعلقة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	١ يناير ٢٠٢٦م

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٥ المعايير والتعديلات الجديدة خلال الفترة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي اعتمدها الصندوق (تتمة)

المعيار أو التفسير أو التعديلات	الوصف	يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد
التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	تقتصر التحسينات السنوية على التغييرات التي توضح صياغة معيار محاسبي أو تصحح آثارًا غير مقصودة بسيطة نسبيًا أو حالات إغفال أو تعارض بين متطلبات المعايير المحاسبية. وتشمل تعديلات عام ٢٠٢٤م المعايير التالية: • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: التطبيق لأول مرة للمعايير الدولية للتقرير المالي؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧: الأدوات المالية - الإفصاحات والإرشادات المصاحبة لتطبيقه؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: الأدوات المالية؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠: القوائم المالية الموحدة؛ و • معيار المحاسبة الدولي رقم ٧: قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٦م

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية بعد ولم تُطبق مبكرًا

قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة والتي يتوقع الصندوق بشكل معقول أن تكون قابلة للتطبيق في تاريخ مستقبلي هي كما يلي. ويعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير، باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، أي تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية للصندوق.

المعيار أو التفسير أو التعديلات	الوصف	يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨: العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إرشادات بشأن تصنيف البنود في قائمة الربح أو الخسارة ضمن خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات غير المستمرة. كما يعرّف مجموعة فرعية من المقاييس المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة باعتبارها "مقاييس أداء محددة من الإدارة". ويجب وصف المجاميع والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصح عنها في الإيضاحات بطريقة تعكس خصائص البند. ويتطلب تصنيف فروق صرف العملات الأجنبية ضمن الفئة نفسها لإيرادات ومصروفات البنود التي نتجت عنها تلك الفروق.	١ يناير ٢٠٢٧م
تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ - بيع الأصول أو المساهمة بها بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أصول أو المساهمة بأصول لا تشكل نشاطًا تجاريًا وفق تعريف المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع الأعمال"، أما الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أصول أو المساهمة بها إلى شركة زميلة أو مشروع مشترك إذا كانت تشكل نشاطًا تجاريًا وفق تعريف المعيار رقم ٣ فيُثبت بالكامل.	أُجل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى
تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" المتعلقة بالترجمة إلى عملة عرض ذات تضخم مفرط	توضح التعديلات كيفية ترجمة الشركات للقوائم المالية من عملة غير ذات تضخم مفرط إلى عملة ذات تضخم مفرط.	١ يناير ٢٠٢٧م

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة غير سارية المفعول بعد ولم يطبقها الصندوق مبكرًا (تتمة)

سيحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ العرض والإفصاح في القوائم المالية ("المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨") محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عرض القوائم المالية ويسري على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يقم الصندوق باعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ مبكرًا عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية. ويقوم مدير الصندوق حالياً بتقييم الأثر المتوقع للتطبيق الأولي على القوائم المالية للصندوق. التقييم الأولي عبر المجالات الأربعة الرئيسية التي قدمها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ موضح أدناه. ويظل هذا التقييم عرضة للتغيير عندما ينتهي الصندوق من مشروعه الانتقالي قبل تاريخ السريان.

a. هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تصنيف الإيرادات والمصروفات ضمن خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات غير المستمرة. كما يقدم المعيار مجموعين فرعيين إلزاميين: الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل التمويل وضرائب الدخل. ويُحدد التصنيف بناءً على الأنشطة التجارية الرئيسة للمنشأة.

حدد الصندوق أن نشاطه الرئيس يتمثل في شراء العقارات وتطويرها وبيعها لتحقيق نمو رأسمالي لمالكي الوحدات. وعليه، يُتوقع تصنيف المصروفات المتكبدة لتنفيذ هذه الأنشطة، بما فيها أتعاب الإدارة والحفظ والإدارة والمصروفات التشغيلية الأخرى المرتبطة بالمشروع، ضمن الفئة التشغيلية.

لا يثبت الصندوق حاليًا أي إيرادات استثمارية أو مصروفات تمويل في قائمة الربح أو الخسارة. وتُرسمل تكاليف الاقتراض ضمن تكلفة المخزون وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣، ولذلك لا تدخل ضمن الربح أو الخسارة. وعليه، لا يتوقع الصندوق أن يكون للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أثر جوهري على تصنيف الإيرادات والمصروفات. ويُتوقع أن يتعلق الأثر الرئيس بطريقة العرض والتسميات والمجاميع الفرعية الإلزامية في قائمة الربح أو الخسارة، وليس بإثبات أو قياس الأصول أو الالتزامات أو الإيرادات أو المصروفات.

b. مقاييس الأداء المحددة من الإدارة

مقاييس الأداء المحددة من الإدارة هي مجاميع فرعية للإيرادات والمصروفات، بخلاف تلك المحددة في معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي، وتُستخدم في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية للتعبير عن رؤية الإدارة لأحد جوانب الأداء المالي للصندوق. ويتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ من المنشآت الإفصاح عن تسويات بين تلك المقاييس وأقرب مجموع فرعي قابل للمقارنة وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

راجع الصندوق اتصالاته الخارجية الحالية، بما فيها التقارير المقدمة إلى مالكي الوحدات، ولم يحدد أي مقاييس أداء تستوفي تعريف مقاييس الأداء المحددة من الإدارة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. وعليه، لا يُتوقع حاليًا تقديم إفصاحات إضافية عن تلك المقاييس عند التطبيق. وسيواصل الصندوق متابعة تقاريره الخارجية قبل تاريخ السريان.

c. مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ محسنة لتجميع المعلومات وتفصيلها في القوائم المالية الأساسية والإيضاحات المرفقة استنادًا إلى الخصائص المشتركة أو المختلفة. كما يقدم إرشادات أكثر تحديدًا بشأن تسمية بنود القوائم ووصفها واستخدام الأوصاف العامة مثل "أخرى".

يقوم الصندوق بتقييم قوائمه المالية الأساسية وإفصاحات الإيضاحات في ضوء مبادئ العرض الجديدة. وبناءً على التقييم المنفذ حتى تاريخه، يُتوقع أن يؤدي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إلى بعض التفصيل الإضافي وتحسين أوصاف بنود القوائم؛ إلا أنه لا يُتوقع حاليًا أثر جوهري على المركز المالي أو الأداء المالي أو حقوق الملكية للصندوق.

d. التعديلات التبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ "قائمة التدفقات النقدية"، بما فيها مطالبة المنشآت التي تستخدم الطريقة غير المباشرة ببدء التسوية من الربح أو الخسارة التشغيلية بدلًا من الربح أو الخسارة. كما توائم التعديلات تصنيف بعض التدفقات النقدية مع الفئات الجديدة التي قدمها المعيار رقم ١٨.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة غير سارية المفعول بعد ولم يطبقها الصندوق مبكرًا (تتمة)

d. التعديلات اللاحقة على معيار المحاسبة الدولي ٧ (تابع)

يقوم الصندوق بتقييم أثر هذه التعديلات على قائمة التدفقات النقدية. وبناءً على التقييم الأولي، لا يتوقع الصندوق تغييرات جوهرية في تصنيف تدفقاته النقدية. ومع ذلك، قد يتغير عرض التسوية في قائمة التدفقات النقدية بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

٦ النقد وما في حكمه

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)
رصيد البنك	٢٢,٥٦٩

تمثل أرصدة البنك النقد الموجود في الحساب الجاري لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٠).

أجرى مدير الصندوق مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد وما في حكمه غير مهم حيث أن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي خسارة ائتمانية متوقعة في هذه المعلومات المالية الأولية.

٧ مخزون - ممتلكات عقارية

استحوذ الصندوق على ستة قطع أراضي تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي ٤٨,٩٢٤,٤١ متر مربع، وتقع في منطقة حطين بمدينة الرياض. وسيتم تطوير الأرض كجزء من مشروع التطوير العقاري التابع للصندوق ومن ثم بيعها عند الانتهاء من التطوير.

	تكلفة الأرض	**اعمال تحت التنفيذ**	**الإجمالي**
الرصيد في ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات)			
مساهمة عينية	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠	-	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠
النقد المدفوع	١٧٨,٥٠٠,٠٠٠	-	١٧٨,٥٠٠,٠٠٠
	٤٤٨,٨١٩,٦٩٠	-	٤٤٨,٨١٩,٦٩٠
المبالغ المرسملة خلال الفترة:			
تكلفة الإنشاء	-	١٣,٦٥٨,٩١٨	١٣,٦٥٨,٩١٨
رسملة تكلفة التمويل (إيضاح ٨)	-	٩,٥٣٣,٠٨٨	٩,٥٣٣,٠٨٨
أتعاب الهيكلة	-	٣,٥٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠
أتعاب الإدارة	-	٤٨٨,٣٢٣	٤٨٨,٣٢٣
أتعاب الوسيط		٣٢,٥٤٢	٣٢,٥٤٢
	-	٢٧,٢١٢,٨٧١	٢٧,٢١٢,٨٧١
القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعه)	٤٤٨,٨١٩,٦٩٠	٢٧,٢١٢,٨٧١	٤٧٦,٠٣٢,٥٦١

اعتبارًا من ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ متوسط القيمة العادلة للأرض المذكورة أعلاه وفقًا لتقديرات اثنين من المقيمين المستقلين ﷼ ٥٧٧,١٢ مليون.

حُددت القيمة العادلة للعقار بواسطة مقيمين معتمدين لدى "تقييم" وفقًا لأنظمة الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين وبما يتوافق مع مجلس معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم الدولية. وتُصنف القيمة العادلة لعقارات الصندوق ضمن المستوى الثالث.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٧ مخزون - ممتلكات عقارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات:

الوصف	الطريقة المستخدمة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) القيمة العادلة
شركة التقييم العقاري المقيم: ابعاد	منهج السوق - طريقة المقارنة المباشرة	٥٦٨,٥٥١,٦٥٩
شركة التقييم المقيم: باركود	منهج السوق - طريقة المقارنة المباشرة	٥٨٥,٦٩٤,٨٨١
متوسط القيمة العادلة		٥٧٧,١٢٣,٢٧٠

سوف تزيد / تنخفض القيمة العادلة المقدرة مع التغيرات في هذه المتغيرات

٨ التمويل

يمثل هذا أسلوب التمويل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من بنك محلي (البنك السعودي الفرنسي) ويستخدم لتمويل شراء وتطوير المخزون – العقارات في إيضاح ٧ حول هذه المعلومات المالية الأولية. يتضمن التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً للشروط المتفق عليها بشكل متبادل. سيقوم الصندوق بسداد أصل المبلغ بحلول ١ أكتوبر ٢٠٢٨. يحمل القرض معدل ربح يتراوح بين سايبور + ١,٥٪. ويبلغ إجمالي التسهيلات المتاحة للصندوق بموجب الاتفاقية ٦٦٠ مليون ﷼. الأرض مضمونة مقابل الاقتراض.

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)
تمويل بالتورق	*٨,١*	١٩٣,٤٩٧,٧٥٩

٨,١ إن الجدول الزمني لحركة تمويل التورق ومصروفات العمولات الخاصة المستحقة هو كما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)
رصيد البداية	-
الإضافة خلال الفترة	١٩١,٦٥٠,٠٠٠
رسوم ترتيب القرض مدفوعة	**(١,٦٥٠,٠٠٠)**
استهلاك رسوم ترتيب القرض	٩٩٧,١٢٢
تكلفة التمويل	٨,٥٣٥,٩٦٦
تكلفة التمويل المدفوعة	**(٦,٠٣٥,٣٢٩)**
رصيد النهاية	١٩٣,٤٩٧,٧٥٩
الجزء المتداول	٢,٥٠٠,٦٣٧
الجزء غير المتداول	١٩٠,٩٩٧,١٢٢

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٩ الذمم الدائنة والمستحقات والالتزامات الأخرى

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)
المبالغ المحتجزة مستحقة الدفع		٨٩٣,٦٥٩
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	١٠	٦٥١,٠٩٨
مستحقة الدفع للمقاول		٥٨٢,٧٧٥
أتعاب حفظ مستحقة الدفع		٦٥,٥٥٥
أتعاب إدارية مستحقة الدفع		٦٥,٥٥٥
النفقات المستحقة		٥٣,١٤٥
أتعاب مراجعة مستحقة الدفع		٣١,٤٢٧
رسوم المجلس مستحقة الدفع	١٠	٣٠,٠٠٠
		٢,٣٧٣,٢١٤

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تُعد الأطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الآخر أو ممارسة تأثير جوهري عليه عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. وعند النظر في كل علاقة محتملة مع طرف ذي علاقة، يُراعى جوهر العلاقة وليس شكلها النظامي فحسب.

تشمل الأطراف ذات العلاقة البنك السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي (البنك والمساهم في مدير الصندوق)، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق، والشركات التابعة لمدير الصندوق، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكي الوحدات الرئيسيين.

يجري الصندوق في سياق أعماله الاعتيادية معاملات مع أطراف ذات علاقة.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنوات المنتهية والأرصدة هي كما يلي:

اسم الطرف ذو العلاقة	*طبيعة المعاملات*	*مبالغ المعاملات إيرادات / (مصروفات) مقبوضات / (مدفوعات)*	*الرصيد المستحق القبض / (الدفع)*
		لهذه الفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات إلى) ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مدققة)	*كما في* كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجع)
مجلس الإدارة	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(٣٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠)
السعودي الفرنسي كابيتال	اشتراك الوحدات	٣٠٠,٣١٩,٦٩٠	-
	رسوم الإدارة - المصروفات والمرسملة	(٦٥١,٠٩٨)	(٦٥١,٠٩٨)
	رسوم الهيكلة - مرسملة	٣,٥٠٠,٠٠٠	-
	سداد النفقات	-	٢٢٣,٠٠٠
البنك السعودي الفرنسي	رصيد البنك	-	٢٢,٥٦٩
	صافي القروض	١٩١,٦٥٠,٠٠٠	(١٩٣,٤٩٧,٧٥٨)
	رسوم ترتيب التمويل	(١,٦٥٠,٠٠٠)	-
	تكلفة التمويل على القروض المدفوعة	(٦,٠٣٥,٣٢٩)	-
	تكلفة التمويل على القروض المرسملة	(٩,٥٣٣,٠٨٨)	-
	رسوم الوسيط	(٣٢,٥٤٢)	-
مالك الوحدات الرئيسي	-اشتراك الوحدات نقدا	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-
	الاشتراك بالوحدات العينية	٢٧٠,٣١٩,٦٩٠	-

١١ الأصول المالية والالتزامات المالية

فيما يلي نظرة عامة على الأصول والالتزامات المالية التي يحتفظ بها الصندوق.

	كما في كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجع)
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	
النقد وما في حكمه	٢٢,٥٦٩
مستحق من طرف ذي علاقة	٢٢٣,٠٠٠
إجمالي الأصول المالية	٢٤٥,٥٦٩
الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة	
الذمم الدائنة والمستحقات والالتزامات الأخرى	٢,٣٧٣,٢١٤
التمويل	١٩٣,٤٩٧,٧٥٩
الإجمالي	١٩٥,٨٧٠,٩٧٣

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٣ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

مدير الصندوق هو المسؤول الأول عن تحديد ومراقبة المخاطر. إن أنشطة الصندوق تعرضه لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يسعى برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق إلى تعظيم العوائد المستمدة من مستوى المخاطر التي يتعرض لها الصندوق ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. يتم إعداد مراقبة ومراقبة المخاطر في المقام الأول على أساس الحدود المحددة في الشروط والأحكام واللوائح.

a) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر أن يتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالنقد وما في حكمه والاستثمار في صناديق الاستثمار المشتركة. يتم الاحتفاظ بالنقد وما في حكمه لدى البنك. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية هو قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي الأولية. تم تصنيف جميع هذه الأصول المالية في المرحلة ١.

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مراجعة)
النقد وما في حكمه	٢٢,٥٦٩
مستحق من طرف ذي علاقة	٢٢٣,٠٠٠
	٢٤٥,٥٦٩

قامت الإدارة بإجراء تقييم على النحو المطلوب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ وعلى أساس هذا التقييم؛ تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لأية خسارة هامة لانخفاض القيمة مقابل القيمة الدفترية للموجودات المالية.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٢ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

b) فجوة السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن يواجه الصندوق صعوبة في توليد الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالالتزامات المالية، والتي تتكون من المبالغ المستحقة للمطورين والالتزامات الأخرى.

باعتبارها فئة أصول، فإن الأصول العقارية غير سائلة نسبيًا، وبالتالي قد يكون من الصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خاصة في أوقات تراجع السوق وتحديدًا تلك الأصول التي تصنف على أنها أصول عقارية أكبر)، وقد يكون السعر المقترح بخصم كبير، خاصة إذا اضطر الصندوق إلى التخلص من أي من أصوله في فترة قصيرة.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر الأموال الكافية للوفاء بالتزامات الصندوق وأي التزامات عند نشوئها، من خلال الأرصدة النقدية المتاحة والعائدات المتوقعة من بيع العقارات المخزونة وتسهيلات التمويل غير المستغلة المتاحة للصندوق.

تم الإفصاح أدناه عن المبالغ غير المخصومة والاستحقاقات التعاقدية المتبقية في تاريخ التقرير لموجودات ومطلوبات الصندوق.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	**أقل من شهر واحد**	**من ١ إلى ١٢ شهرًا**	**أكثر من ١٢ شهرا**	**الإجمالي**
الأصول المالية				
النقد وما في حكمه	٢٢,٥٦٩	-	-	٢٢,٥٦٩
مستحق من طرف ذي علاقة	-	٢٢٣,٠٠٠	-	٢٢٣,٠٠٠
	٢٢,٥٦٩	٢٢٣,٠٠٠	-	٢٤٥,٥٦٩
الالتزامات المالية				
الذمم الدائنة والمستحقات والالتزامات الأخرى	-	٢,٣٧٣,٢١٤	-	٢,٣٧٣,٢١٤
التمويل	-	٦,٣٨٦,٩٩٧	١٩١,٦٥٠,٠٠٠	١٩٨,٠٣٦,٩٩٧
	-	٨,٧٦٠,٢١١	١٩١,٦٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٤١٠,٢١١

c) مخاطر السوق

مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تشتمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر صرف العملات الأجنبية، ومخاطر أسعار العمولة، ومخاطر الأسعار الأخرى.

d) مخاطر صرف العملات الأجنبية

مخاطر صرف العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية المقومة بالعملة الأجنبية.

لا يواجه الصندوق أي مخاطر صرف العملات الأجنبية حيث أن جميع أصوله والتزاماته النقدية مقومة بالـ﷼.

e) مخاطر أسعار العمو`لة

مخاطر أسعار العمولة هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية أو القيمة العادلة للأدوات المالية ذات القسيمة الثابتة بسبب التغيرات في أسعار عمولات السوق. يتعرض الصندوق لسعر فائدة متغير للإقتراض على أساس العمولة الخاصة. سيؤدي التغيير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في سعر العمولة إلى زيادة / تقليل قيمة المخزون بمقدار ﷼ ٩٥٩,٣٠٩.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير مراجعة)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠٢٥ (تاريخ بدء العمليات) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

تُعد القيم الدفترية للأصول والالتزامات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة تقريبًا معقولًا لقيمتها العادلة. وتُصنف القيمة العادلة لمخزون العقار ضمن المستوى الثالث.

١٤ التأثير على قيمة حقوق الملكية إذا كان المشروع قيد التطوير ذو قيمة عادلة

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير المُراجعة)
القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٥٧٧,١٢٣,٢٧٠
ناقصا: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية	٤٧٦,٠٣٢,٥٦١
الزيادة في صافي الأصول (حقوق الملكية)	١٠١,٠٩٠,٧٠٩
الوحدات القائمة	٣٠,٠٣١,٩٦٩
حقوق الملكية الإضافية لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة	٣,٣٦٦١
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة	٢٩٩,٩١١,١٩٠
زيادة في حقوق الملكية	١٠١,٠٩٠,٧٠٩
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	٤٠١,٠٠١,٨٩٩
حقوق الملكية العائدة لكل وحدة	
حقوق الملكية لكل وحدة قبل تعديل القيمة العادلة	٩,٩٨٦٤
الزيادة في حقوق الملكية لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة	٣,٣٦٦١
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	١٣,٣٥٢٥

١٥ الأحداث اللاحقة

اعتباراً من تاريخ الموافقة على هذه المعلومات المالية الأولية، لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح أو التعديل في هذه المعلومات المالية الأولية.

١٦ آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم لغرض إعداد هذه المعلومات المالية الأولية هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٧ الموافقة على المعلومات المالية الأولية

تم اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية والتصريح بإصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٧ اغسطس ٢٠٢٦م (الموافق ٠٤ ربيع الأول ١٤٤٨هـ).